



Wesonig + Partner
Steuerberatung GmbH
zH Herrn Mag. Johannes Kandlhofer
Birkfelder Straße 25
8160 Weiz

Steuerberater + Partner

Johannes Kandlhofer
Jürgen Ritter
Rainer Trinkl
Ulrike Schickhofer

Steuerberater

Irmgard Kienreich (Prokurist)
Bettina Raith
Gabriele Putz
Daniela Walser
Daniela Trinkl

06.03.2020

Mag. R/We

Branchen-Info: Rechtsformwahl bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien

Sehr geehrter Herr Mag. Kandlhofer,

bei der Vermietung von **Gewerbeimmobilien** (z.B. Bürogebäude oder Kaufhäuser) empfiehlt es sich, nicht nur wirtschaftliche und (gesellschafts-) rechtliche Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch steuerliche Überlegungen anzustellen.

Bei der Beurteilung, welche Rechtsform aus steuerlicher Sicht optimal ist, sind eine Vielzahl an Entscheidungskriterien zu beachten. Ein Rechtsformvergleich im Vorfeld der geplanten Vermietungstätigkeit ist daher jedenfalls sinnvoll. Die Vermietung von Gewerbeimmobilien kann etwa von einer natürlichen Person (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung), im Rahmen eines Einzelunternehmens bzw. einer Personengesellschaft (OG, KG, GmbH & Co KG) oder durch eine GmbH erfolgen.

Überblicksartig sollen im Folgenden einige wesentliche steuerliche Unterschiede bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien durch natürliche Personen (Vermietung und Verpachtung) einerseits und einer GmbH andererseits dargestellt werden:

Gewinnermittlung

Natürliche Person: Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten; Zufluss-Abfluss-Prinzip; keine Registrierkassenpflicht bei Barumsätzen.

GmbH: Verpflichtende Erstellung eines Jahresabschlusses samt Veröffentlichung im Firmenbuch; höhere administrative Kosten; Registrierkassenpflicht im Falle von Barumsätzen.



Steuerberater + Partner

Johannes Kandlhofer
Jürgen Ritter
Rainer Trinkl
Ulrike Schickhofer

Steuerberater

Irmgard Kienreich (Prokurist)
Bettina Raith
Gabriele Putz
Daniela Walser
Daniela Trinkl

Verlustvortrag in Folgejahren

Natürliche Person: Kein Verlustvortrag möglich.

GmbH: Verluste können vorgetragen werden, wobei die 75 %-ige Verlustverrechnungsgrenze zu beachten ist.

Steuersatz

Natürliche Person: Bis zu 55 %-iger progressiver Einkommensteuersatz.

GmbH: 25 % Körperschaftsteuer auf Ebene der GmbH; im Falle von Gewinnausschüttungen 27,5 % Kapitalertragsteuer auf Ebene der natürlichen Person als Gesellschafter.

Laufende Besteuerung

Natürliche Person: Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand sind Sofortaufwand (u.U. Option Verteilung über 15 Jahre); Herstellungsaufwand Abschreibung auf Restnutzungsdauer (u.U. Option Verteilung über 15 Jahre).

GmbH: Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand sind immer Sofortaufwand; Herstellungsaufwand Abschreibung auf Restnutzungsdauer.

Abschreibungssatz

Natürliche Person: Ohne Nachweis der Nutzungsdauer 1,5 % p.a.

GmbH: 2,5 % p.a.

Neben diesen auszugsweise dargestellten Unterschieden sind insbesondere im Hinblick auf andere typische Rechtsformen (Einzelunternehmen, KG, OG, GmbH & Co KG) noch zahlreiche weitere Unterschiede zu beachten, die im Einzelfall zu Vor- oder Nachteilen führen können. Bei der steueroptimalen Rechtsformwahl für die Vermietung Ihrer Gewerbeimmobilie beraten wir Sie gerne.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team Vermietung + Verpachtung

Wesonig+Partner
Steuerberatung GmbH